

**GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING**  
**Verslag van de vergadering van 20 april 2023**

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Aanwezigheid</b>
Luc Deleu	Schepen ruimtelijke ordening	v
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte en wonen	a
Marc Willen	Schepen lokale economie	a
Laurent Coppens	Secretaris / Omgevingsambtenaar	v
Björn Verhofstede	Deskundige Ruimtelijke Planning	a
Brigitte De Molder	Omgevingsambtenaar / Deskundige Ruimtelijke Planning	a
Dirk Evenepoel	Voorzitter	a
Dirk Kerckhofs	Afgevaardigde milieu/natuurverenigingen	v
Laurence Van Cutsem	Afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	v
Thomas Valkeniers	Plaatsvervanger afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	a
Willy Kempeneer	Afgevaardigde handelaars	a
Johan Leemans	Afgevaardigde landbouwers	/
Hendrik Appelmans	Plaatsvervanger afgevaardigde landbouwers	/
Herwig Troost	Afgevaardigde werknemers	v
Ellen Van Lierde	Deskundige RO	v
Ludo Leuwers	Deskundige RO	a
Thomas Blancke	Deskundige RO	a
Ian Leonard	Deskundige RO	a
Gwendy Tielemans	Deskundige RO	v
Sara Vermeulen	Deskundige RO	v
Fevzi Yildirim	Effectief lid	/
Luc Vanlee	Effectief lid	a
Ruth De Ras	Effectief lid	/
Hugo Marissens	Effectief lid	a
Martine Pitteljon	Effectief lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	a
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	/
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	/
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	v
Clark Pauwels	Plaatsvervangend lid	/
Reindert De Schrijver	Afgevaardigde politieke fractie	v
Guy Pardon	Afgevaardigde politieke fractie	v
Gido Van den Ende	Afgevaardigde politieke fractie	v
Karel De Ridder	Afgevaardigde politieke fractie	v
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	v
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	v
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	v
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	v
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	v

## Agenda

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering
2. Masterplan EZ-N8 – toelichting ontwerper
3. Masterplan IJterbeek-centrum – toelichting ontwerper
4. Kwaliteitskamer: feedback
5. Memorandum: feedback eerste & tweede brainstormsessie
6. Varia

## 1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van de gecoro van 2 maart 2023 wordt overlopen en goedgekeurd.

Dirk vraagt bij Vincent (team OR) wat de stand van zaken is omtrent het project 'Groenuitbreidingsplan'.

## 2. Masterplan EZ-N8 Winddries

Het ontwerpbureau Kras Architecten licht het project toe.

Vragen/opmerkingen:

- $V/T = 0,44$
- 20% groenvoorziening in het project.
- De zone zal in fases gebouwd worden; de gebouwen zijn afzonderlijk te bouwen.
- Wat met retail en mobiliteit hiervan? → Retail is niet de bedoeling, AVW wil niet dat er teveel bewegingen zijn op de N8. Er kan wel nagegaan worden of er een bepaald percentage van bedrijven (winkels) komen die tot de zogenaamde investeringsgoederen behoren. Dit wordt verder onderzocht in een bijkomend mobiliteitsstudie waaruit zal blijken hoeveel bewegingen er zullen zijn.
- De groenzone zal openbaar gemaakt worden. In deze groenzone is er ook rekening gehouden met het inrichten van bijkomende voetwegen en andere laagdynamische recreatie (vb speelpleintje, ...).
- De groene corridor lijkt te smal? Er is nog teveel wegen/verharding die deze zone doorkruisen zodat deze groenzone niet optimaal zal werken.
- Mobiliteit? Van waar zal het verkeer komen? Welk type bedrijven kunnen er komen als je kijkt naar de mobiliteit? → het studie bureau zal een mobiliteitsstudie uitvoeren om dit in kaart te brengen.
- Fasering naar realisatie? Niet binnen de 30 jaar? Kan dit nog geblokkeerd worden? → de betrokken eigenaars zijn al verenigd en het is de bedoeling dat één ontwikkelaar het ganse terrein zal aankopen en ontwikkelen. Het is altijd mogelijk dat één eigenaar niet mee wil stappen in dit project en kan dit project alsnog blokkeren. Indien dit het geval is, zal dit niet kunnen gerealiseerd worden.
- Wat zijn de volgende stappen in het project? → Dit is een preliminair ontwerp en er zal nu nog een proces doorlopen worden om de stakeholders in te lichten.
- Dirk zal een werkgroep oprichten om een advies te formuleren. Volgende leden hebben zich al kandidaat gesteld: Thomas Valkeniers, Ludo Leuwers, Ian Leonard, Hugo Marissens. Dirk stuurt nog een mail naar de andere leden.  
Het resultaat van de werkgroep zal op de volgende Gecoro van 25/05 voorgelegd worden.

De presentatie van het project is terug te vinden op het teamskanaal van de gecoro.

## 3. Masterplan ontwikkeling binnengebied Itterbeek-centrum

Het ontwerpbureau a2o architecten licht het project toe.

Vragen/opmerkingen:

- In totaal zullen er 125 wooneenheden ontwikkeld worden, d.i. 40 wo/ha.
- 170 parkeerplaatsen voorzien in het project
- Is het ganse binnengebied dat ontwikkeld zal worden? → nee enkel het westelijk gedeelte (kant kerk); de ontwikkelaar is enkel van deze gronden eigenaar.
- Wat zal er ontwikkeld worden in fase 1? → 26 grondgebonden eengezinswoningen en 16 appartementen. Zie plan.
- Wat met de waterbuffering? → Deel van het water zal al gebufferd worden. De waterbuffer zal dan in fase 2 uitgebreid worden. Woning van familie De Pauw en de bungalow ernaast zal afgebroken worden. Daar zal dan een eerste waterbuffering van 550 m<sup>3</sup> voorzien worden wat in eerste fase voldoende zal zijn.
- Waarom niet het ganse project realiseren met eerst blokken van 2 bouwlagen die later dan uitgebreid kunnen worden tot 4 bouwlagen? → is technisch moeilijk.
- Zijn er voldoende bezoekersparkings aanwezig? → Er worden in het project 42 bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De kopers van de woningen en appartementen moeten verplicht een ondergrondse parkeerplaats aankopen. De ondergrondse parking wordt pas in de tweede fase gerealiseerd. De kopers van de woningen en appartementen die in de eerste fase gebouwd worden, zullen tijdelijk bovengronds kunnen parkeren tot zolang de ondergrondse parking niet beschikbaar is.
- Bij horeca (oud kloostergebouw) is er een 2<sup>de</sup> oplossing voorzien en daar zal de parking van het WZC Witte Huis kunnen worden gebruikt.
- Voor de realisatie van de 2<sup>de</sup> fase dient er eerst een RUP opgemaakt te worden. Dit is nodig omdat er 4 woonlagen per appartementsblok zullen voorzien worden. Dit kan momenteel niet door de planologische beperking binnen het gewestplan (3 bouwlagen/2 woonlagen). De 2<sup>de</sup> fase kan pas uitgevoerd worden als het RUP (dat nog opgestart moet worden – najaar 2023) definitief is goedgekeurd door de gemeenteraad.
- De meeste gronden zijn al eigendom van de ontwikkelaar. Het perceel naast vzw De Poel is eigendom van de gemeente en wil dit groen houden en eventueel als speelweide inrichten.
- Er lopen gesprekken met vzw De Poel om een deel van hun tuin ter beschikking te stellen van het project. Daar zou voornamelijk groen voorzien worden met voetwegen.
- Dirk zal een werkgroep oprichten om een advies te formuleren. Volgende leden hebben zich al kandidaat gesteld: Thomas Blancke, Ludo Leuwers, Ian Leonard, Hugo Marissens. Dirk stuurt nog een mail naar de andere leden.  
Het resultaat van de werkgroep zal op de volgende Gecoro van 25/05 voorgelegd worden.

De presentatie van het project is terug te vinden op het teamskanaal van de gecoro.

## 4. Kwaliteitskamer: feedback

Dit punt wordt uitgesteld naar volgende gecoro-vergadering.  
Intussen wordt er wel een werkgroep samengesteld. Dirk stuurt een mail naar de leden met de vraag of ze al dan niet willen deelnemen aan deze werkgroep.

## 5. Memorandum: feedback eerste en tweede brainstormsessie

Dit punt wordt uitgesteld naar volgende gecoro-vergadering.

## 6. Varia

Op 11 mei gaat het volgende gecoro-café door.

Volgende gecoro: 25 mei 2023

Opgemaakt te Dilbeek, 20 april 2023

Laurent Coppens  
Secretaris

Dirk Evenepoel  
voorzitter